

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 21/2022/SMM

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

## Zmluvné strany

### Mesto Giraltovc

Dukelská 75, 087 01 Giraltovc

zast.: Mgr. Ján Rubis, primátor mesta

IČO: 321982

DIČ: 2020778760

IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522

(ďalej len „prenajímateľ“)

### Centrum odbornej prípravy a vzdelávania

#### Súkromnej strednej odbornej školy

Dukelská 33, 087 01 Giraltovc

IČO: 00686506

DIČ: 2020793896

(ďalej len „nájomca“)

## 1. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v objekte „Sála – Park mieru“ postavenom na parcele č.1375, vedenom v katastri nehnuteľnosti Správy katastra Svidník na LV č. 821 pre k. ú. Giraltovc.
- 1.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania budovu „Sála – Park mieru“ na ul. Dukelskej, zapísanej na LV č. 821 o celkovej výmere **351,57 m<sup>2</sup>**, a to:
- 1.3 Presné ohraničenie prenajatého nebytového priestoru vo forme pôdorysného grafického znázornenia obsahuje príloha č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
- 1.4 Spolu s prenajatými priestormi prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory budovy, vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, atď. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajímateľovi z toho nevyplýva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi.

## 2. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca bude priestory špecifikované v čl. 1, bod 1.2 a 1.4 tejto zmluvy, užívať na činnosti spojené s odbornou prípravou a vzdelávaním žiakov Centra odbornej prípravy a vzdelávania Súkromnej strednej odbornej školy ako aj na organizovanie (svadby, oslavy atď.)
- 2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu na ktorý sa nebytový priestor prenecháva nájomcovi je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru v zmysle ust. § 1 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že si pred samotným zahájením svojej činnosti v súlade s účelom na ktorý mu prenajímateľ nebytový priestor prenajal, zabezpečí najneskôr ku dňu zahájenia prevádzky všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s účelom

prenájmu a rovnako sa zaväzuje počas celej doby prenájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti pre nájomcu z tejto zmluvy vyplývajúce, najmä povinnosť riadne platiť nájomné.

### 3. Doba nájmu

- 3.1 Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od **01.09.2022**.
- 3.2 Deň začatia skutočného užívania podľa čl. 3, bod 3.1, sa uvedie v protokole o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Tento protokol tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### 4. Nájomné

- 4.1 V zmysle Uznesenia MsZ č. 520/2022 bolo na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Giraltovciach dňa 27.06.2022 schválené nájomné trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov vo výške **650 €/mesiac + energie**.
- Výška zálohových platieb za nájom za rok je 7 800 €.**
- 4.2 Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo predstavuje čiastku **650,- €** za mesiac na účet prenajímateľa.
- 4.3 Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

### 5. Úhrada služieb spojených s nájmom

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na ročnej výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

vykurovanie priestorov	550,00 €
vodné stočné	300,00 €
vývoz TKO	150,00 €
revízie el. zariadení v spol. priestoroch	16,00 €
elektrická energia	1 384,00 €
<b>SPOLU</b>	<b>2 400,00 €</b>

**Výška zálohových platieb za služby za mesiac: 200,00 €**

- 5.2 Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., č. ú. **IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522 VS: 212022** mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa daného mesiaca.
- 5.3 Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (čl. 4, bod 4.2) v jednej sume.
- 5.4 Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru je **850,00 €** mesačne.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.

- 5.6 Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájmom nebytových priestorov vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.06. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
- 5.7 Výšku nájomného a cien služieb spojených s nájmom je prenajímateľ oprávnený každoročne k 1. júlu zvyšovať podľa koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien publikovaného Slovenským štatistickým úradom. Zvýšenie nájomného a záloh na služby spojené s nájmom prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne najneskôr do 30 dní od publikovania koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien Slovenským štatistickým úradom.

## **6. Technický stav nebytových priestorov**

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyiac, požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu, vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 6.2 Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich od prenajímateľa prevzal pri podpise zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.
- 6.3 Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajaté nebytové priestory do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu. Náklady spojené s uvedením prenajatých nebytových priestorov do pôvodného stavu je prenajímateľ oprávnený uhradiť zo zábezpeky nájomcu. Nájomca k použitiu zábezpeky na tento účel udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas. V prípade, že prenajímateľ nepožadoval od nájomcu zloženie zábezpeky, nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknuté náklady uhradiť prenajímateľovi na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.

## **7. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 7.1 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.2 Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 7.3 Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
- 7.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 7.5 Nájomca je povinný do 30 minút od vyznenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektriny a pod. ).

- 7.6 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru , resp. inej havárie.
- 7.7 Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
- 7.8 Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytové priestory len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 7.9 Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 7.10 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.
- 7.11 Prenajímateľ je oprávnený požadovať umožnenie vstupu do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky nebytových priestorov oznámi prenajímateľ nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.
- 7.12 Nájomca je povinný na základe požiadavky mesta poskytnúť nájomné priestory pre akcie organizované mestom Giraltovce minimálne 4 krát ročne. Prenajímateľ oznámi nájomcovi túto skutočnosť 14 dní vopred.
- 7.13 Údržbu a opravu hnutelného majetku spísaného v prílohe č.2 zabezpečí nájomca. Uvedený poškodený hnutelný majetok nebude nahradený novým.
- 7.14 Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.  
Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.

## **8. Skončenie nájmu**

- 8.1 Nájom nebytových priestorov zaniká:
  - a) dohodou
  - b) výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude druhou zmluvnou stranou v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
  - c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú)
  - d) odstúpením od zmluvy
- 8.2 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8.3 Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných normatívnych aktoch. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy, a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o porušení ktorého zákonného ustanovenia ide. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Odstúpenie je účinné aj

v tom prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude druhou zmluvnou stranou prevzatý alebo prevzatie bude ňou odmietnuté.

- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj mimo spôsobov uvedených v článku 9, bod 9.1 ak:
- a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
  - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory,
  - e) nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 8.5 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj mimo spôsobov uvedených v článku 9, bod 9.1 ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal,
  - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.
- 8.6 V prípade ukončenia nájmu nebytových priestorov na základe článku 9, bodov 9.4 a 9.5 musí byť vypovedanie nájmovej zmluvy písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod vypovedania zmluvy. Vypovedanie zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Vypovedanie zmluvy je účinné aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude druhou zmluvnou stranou prevzatý alebo prevzatie bude ňou odmietnuté.

## 9. Sankcie

- 9.1 Pre prípad, že nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,5 % za každý začatý deň omeškania.
- 9.2 Pre prípad, že nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť, ku ktorej sa zaviazal v tejto zmluve, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 331,94 € za každé porušenie povinnosti, a to aj opakovane, v lehote do 5 dní od vzniku nároku na jej zaplatenie.
- 9.3 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

## 10. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 10.2 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 10.3 Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po 1 obdržia obe zmluvné strany.
- 10.4 V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach

zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.

- 10.5 V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Giraltovcich, dňa 24.8.2011

V Giraltovcich, dňa 24.08.2022

Prenajímateľ

Nájomca

SÚKROMNÁ  
ODBOJKA  
Duke  
087 01 GIRA  
VCE

Mesto Giraltove  
087 01